
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de agosto de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: La Mayorquina Grullón& Ramiro, S. A.

Abogada: Dra. Rosa Dixelania Díaz Chalas.

Recurrido: El Faro del Este, S. R. L.

Abogados: Dr. Juan Manuel Pellerano Gómez, Licda. Belkis Rodríguez y Lic. Gregorio Guillermo Rodríguez Alberti.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 20 de febrero de 2019.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por La Mayorquina Grullón& Ramiro, S. A., entidad comercial, constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle 24 núm. 26, el Embujo III, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, debidamente representada por su presidente el señor José Antonio Martínez, de nacionalidad española, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1267354-6, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 14 de agosto de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Rosa Dixelania Díaz Chalas, abogada de la entidad recurrente, La Mayorquina Grullón& Ramiro, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Juan Manuel Pellerano Gómez y los Licdos. Belkis Rodríguez y Gregorio Guillermo Rodríguez Alberti, abogados de la entidad recurrida, El Faro del Este, SRL.;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de septiembre de 2014, suscrito por la Dra. Rosa Dixelania Díaz Chalas, Cédula de Identidad y Electoral núm. 025-0002866-3, abogada de la recurrente, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de diciembre de 2014, suscrito por la Licda. Norca Espaillat Bencosme y el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0103403-5 y 047-0059826-3, respectivamente, abogados de los recurridos los señores Flérida Pichardo de Bernard, Genoveva Bernard Pichard, Mercedes Bernard Pichardo y Francina Bernard Pichardo;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 20 de marzo de 2015, suscrito por el Dr. Juan Manuel Pellerano Gómez y el Lic. Gregorio Guillermo Rodríguez Alberti, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0197911-1 y 001-0116764-1, respectivamente, abogados de la recurrida el Faro del Este, SRL.;

Que en fecha 14 de noviembre de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones

de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 18 de febrero de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual se llama a sí mismo, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que se refiere constan como hechos precisos los siguientes: **a)** que sobre la Litis en Derechos Registrados, (Nulidad de Deslinde) en las Parcelas núms. 67-B, 67 B-7 y 67-B-162 a 67-B-172, del Distrito Catastral núm. 11/3 parte del municipio de Higüey, provincia de la Altagracia. Así como también, las Parcelas derivadas núms. 67-B-162-B; 67-B-165-A; 67-B-165-A-1; 67-B-165-A-2; 67-B-165-B; 67-B-A-1; 67-B-16-2; 67-B-166-A, B, C, D y F; 67-B-167-A, B, C y D; 67-B-168-Refundida; 67-B-171-A y B; 67-B-166-A, B, C y D; 67-B-165-A y sus mejoras, del mismo Distrito Catastral, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, dictó la sentencia núm. 2009/00188 del 24 de julio del año 2009, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechazar como en efecto rechazamos las conclusiones que plantea la inadmisibilidad de la acción de Andy Castillo, Moisés Castillo y Jacinto Castillo, por prescripción de la misma, apoyada en las motivaciones contenidas en el cuerpo de esta sentencia; **Segundo:** Rechazar como en efecto rechazamos las conclusiones expuestas por las partes demandantes, por intermedio de sus abogados apoderados Roger Antonio Vittini Méndez, por improcedentes y carentes de base legal; **Tercero:** Rechazar, como en efecto rechazamos las conclusiones expuestas por las partes demandantes, señor Santo Rijo Castillo, Pedro Rijo Castillo y Juan Martínez, por intermedio de sus abogados apoderados Norberto A. Mercedes R., por improcedentes y carentes de base legal; **Cuarto:** Rechazar, como en efecto rechazamos las conclusiones expuestas por las partes demandantes Sociedad Inmobiliaria CHT, S. A., por intermedio de sus abogados apoderados Flavio Bolívar Pérez Yens, por sí y por los Licdos. Samuel Pereyra Rojas y Gabriel Peralta, por improcedentes y carentes de base legal; **Quinto:** Rechazar, como en efecto rechazamos las conclusiones expuestas por las partes demandantes José Francisco Rodríguez, por intermedio de sus abogados apoderados Juan Bautista Cluso Martínez (sic), por improcedentes y carentes de base legal; **Sexto:** Rechazar, como en efecto rechazamos las conclusiones expuestas por las partes demandantes Andy Castillo Andújar, Moisés Castillo y Jacinto Castillo, por intermedio de sus abogados apoderados Pedro Rafael Bueno Núñez, conjuntamente con los Licdos. Francisco Sánchez y Jesús Manuel Muñoz Joaquín, por improcedentes y carentes de base legal; **Séptimo:** Rechazar, como en efecto rechazamos las conclusiones expuestas por las partes demandantes Compañía Bienes Raíces Vanessa, C. por A., por intermedio de sus abogados apoderados Marino Esteban Santana Brito, por improcedente y carente de base legal; **Octavo:** Rechazar, como en efecto rechazamos las conclusiones expuestas por las partes demandantes Banco del Progreso, S. A., continuador jurídico del Banco Metropolitano, S. A., por intermedio de sus abogados apoderados Emmanuel A. Montas Santana y Eric Medina Castillo, por improcedentes y carentes de base legal; **Noveno:** Rechazar, como en efecto rechazamos las conclusiones expuestas por las partes demandantes La Mayorquina Grullón y Ramírez, C. por A., por intermedio de sus abogados apoderados Saturnino Colón De la Cruz y Rosa Dicelania Díaz Chalas, por improcedente y carente de base legal; **Décimo:** Acoger en parte y rechazar en parte, las conclusiones expuestas por las partes demandadas El Faro del Este, C. por A., por intermedio de sus abogados apoderados, por las justificaciones expuestas en el cuerpo de esta sentencia, para lo no contestado en los acápites primero a noveno procedemos en consecuencia: a) Revocar como en efecto revocamos la resolución de fecha 11 de abril del 1994, que aprobó los deslindes que en esta sentencia se cancelan, procediendo a realizar el reintegro de los derechos de estas parcelas individualizadas a la parcela respecto de la cual fueron realizados, reteniéndolos hasta tanto sus titulares ejecuten nueva subdivisión; b) Rechazamos la condenación en costas en virtud de lo dispuesto en el artículo 131, del Código de Procedimiento Civil, parte infine”; **b)** que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 14 de agosto de 2014 la sentencia núm. 20144496, objeto del presente recurso cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza los incidentes planteados por la parte

recurrida, Compañía Faro del Este, SRL., por intermedio de su abogado apoderado especial, licenciado Gregorio Guillermo Rodríguez Alberti, en audiencias de fechas 16 de noviembre de 2009, 26 de noviembre de 2010 y 4 de marzo del año 2013, por los motivos dados en la sentencia, conforme las págs. 76-79 de la misma, consistentes en: 1.- Inadmisibilidad del recurso de apelación intentado por los señores Santo Rijo Castillo, Juan Martínez Castro y compartes, por intermedio de su abogado apoderado Dr. Roger Vittini Méndez, en fecha 24 de julio del año 2009, por las siguientes razones: a) Porque el mismo fue depositado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, lo cual es incorrecto ya que debió depositarse por ante el “Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, razón por lo cual dicho escrito no apodera ningún Tribunal de alzada”; b) Por carecer dicho escrito de agravios y de objeto; c) Por haber sido notificado a la intimada por un ministerial de San Cristóbal fuera de su jurisdicción.; d) Porque negó al Faro del Este, C. por A., saber de que debía defenderse y, en consecuencia, le negó su derecho de defensa haciendo el incumplimiento estas formalidades sustanciales y de orden público nulo;

2.- Inadmisibilidad e irrecibibilidad del recurso de apelación de fecha “21 de septiembre del año 2009 por los mismos señores Santo Rijo Castillo y Juan Martínez Castro, teniendo como abogado al Dr. Norberto Mercedes y al Lic. Solís Rijo Carpio, en virtud de que dichos recurrentes depositaron dos recursos de apelación y eventualmente podría estar emitiendo dos sentencias contradictorias y la Suprema Corte de Justicia dos posibles recursos de casación”; 3.- Inadmisibilidad por extemporáneo y caducos al ser intentados posterior al vencimiento del plazo de 30 días a partir de la notificación que prevé la ley, de los recursos siguientes: a) En relación a los señores Andy Castillo Andújar, Moisés Castillo Andújar y Jacinto Castillo de fecha 1 de octubre del año 2009; b) del Banco Dominicano del Progreso, de fecha 29 de septiembre 2009; c) de la Inmobiliaria CTH, S. A., interpuesto en fecha 28 de septiembre de 2009. Por improcedentes; **Segundo:** Rechaza las conclusiones incidentales de los abogados Norca Espaillat Bencosme, conjuntamente con el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, en su representación conjunta de la compañía El Faro del Este, C. por A., y los señores Leonte Bernard Vásquez, Flérida Pichardo de Bernard, Genoveva Bernard Pichardo, Mercedes Bernard Pichardo y Francina Bernard Pichardo, propuestos en las audiencias de fechas 16 de noviembre de 2009, 26 de noviembre 2010 y 4 de marzo del año 2013, por los motivos dados en la sentencia, conforme las págs. 79-83 de la misma, consistentes en: 1.- Inadmisibilidad del recurso de apelación de fecha 24 de agosto del 2009 por contener en su escrito la descripción del Tribunal Superior Norte; 2.- Inadmisibilidad por caducidad de los recursos de apelación interpuestos por: a) Inmobiliaria C. T. H., S. A., por intermedio de los Licdos. Samuel Pereyra Rojas y Flavio Bolívar Pérez Yens; b) Empresa Bienes Raíces Vanessa, C. por A., por intermedio del Dr. Marino Esteban Santana Brito; c) Por el Banco Dominicano del Progreso, S. A., por conducto de los abogados Emmanuel Montas Santana, Eric Medina Castillo y Carmen Luisa Martínez; d) por los señores Andy Castillo Andújar, Moisés Castillo Andújar y Jacinto Castillo, por conducto de los Licdos. Jesús Manuel Muñoz Joaquín y Francisco Esmeraldo Sánchez Veloz, por improcedente; **Tercero:** Acoge la exclusión e inadmisibilidad de las pretensiones y recursos de los señores Rolando De los Santos Polanco, Martha Arelis Castillo, Julio Temístocles Rolffot y Arturo Troncoso, pues no forman parte del recurso de apelación de fecha 24 de agosto del año 2009, interpuesto por vía del Dr. Roger Vittini Méndez, propuesto en la audiencia de fecha 4 de marzo del 2013, por los abogados de la parte recurrida y por vía de consecuencia, declara la inadmisibilidad de las pretensiones de dichos señores, por las razones dadas en esta sentencia en sus págs. 79-83 de esta sentencia; **Cuarto:** Acoge el fin de inadmisión del recurso de apelación de fecha 24 de agosto del 2009, por falta de calidad, en relación con las siguientes personas: Manolo Ramírez, Juan Altagracia, Eusebio Castro Rijo, Ricardo Rodríguez, Angel Acosta Burgos, Lucas Santana Pérez, Camilo Contreras, Eliazar Lapost, Gloria de León, Aida Peña Cabrera, Luisa Peña Cabrera, Martha Arelis Reyes de Martínez, Víctor Reyes, Osvaldo Castillo Martínez, María Delis Cedeño, Leonel Taveras, Joaquín Guerrero Garrido, Manolo Santana Hidalgo Donastorg, Francisco Sánchez, Sócrates Garrido Reyes, Teodoro Reyes, Juan Alfonso Carpio, José Soler, Dionisio Lucas Castillo Guerrero, Eulalio Garrido Núñez, Emilio Cedeño Carpio, Francisca Carpio, Eulalia Santana, Luis Alfonso Carpio, Victorina Guerrero, José Guerrero, Marcial Soler, Héctor Julio Santana Abreu, Miguel Antonio Lantigua Rodríguez, Fortuna Félix Félix, Nerico Espiritusanto, Andrés Avelino Rodríguez Tejada, Donato Santana Reyes, Bona Ramírez Guerrero, Carlos Santana de la Rosa, Maximina Rodríguez Ciprián, Marino Lantigua Rodríguez, Frank Junior Guerrero Herrera, Ducibela Guerrero Martínez, Rafael Lantigua Rodríguez, Ramón Lantigua Rodríguez, Anulfo Rolffot, Julio Temístocles Rolffot Doucudray, Dionisio Cruz Martínez, Nicasio Cruzada, Digno De la Rosa, Manuel De la Rosa Palacio, Zenón De Jesús

Cruz, Carmen Abreu C., Porfiria Cedano Cedeño, Virgilio Cedano, Antonia Martínez, Rodolfo Santana, Amable Aristy Castro, Marideli Cedeño y Angel Peña Castillo, conforme los motivos dados en esta sentencia en sus págs. 82-84; **Quinto:** Declara, la inadmisibilidad por falta de calidad procesal, de las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 4 de marzo del 2013, por los Licdos. Lissette de Jesús Peña Betances, conjuntamente con el Dr. Omar Acosta Méndez, en representación del Banco Agrícola de la República Dominicana y el Dr. Adriano Pereyra, por sí y el Licdo. Teófilo Regus, en representación de la Superintendencia de Bancos, por las razones indicadas; **Sexto:** Declara la nulidad de la sentencia recurrida núm. 2009/00188 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, en fecha 24 de julio del año 2009, por las razones dadas y en virtud del efecto devolutivo y la facultad de avocación procede al fallo del fondo de la demanda, conforme dispone la ley; **Séptimo:** En cuanto al fondo de la demanda en litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde originariamente interpuesta según instancia de fecha 14 de octubre del año 1992, por los señores Santo Rijo Castillo, Pedro Rijo Castillo, Juan Martínez Castro, Eusebio Cedano Cedeño, Francisco Solimán Castillo, Héctor Manuel Solimán Rijo, Simeón Eladio Cedano, Jacinto Castillo, Pantaleón Lizardo, Lucas Guerrero Castillo, Francisco Peña y Carlos Cruzado, sumándose al proceso los señores Andy Castillo y Jacinto Castillo, según instancia de fecha 4 de diciembre del año 2006, así como la sociedad Inmobiliaria CHT, S. A., José Francisco Rodríguez, compañía Bienes Vanesa, C. por A., Banco Dominicano del Progreso, S. A., compañía La Mayorquina Grullón & Ramiro, S. A., validados en el proceso conforme por sentencia de este mismo Tribunal Superior de Tierras, que ordena nuevo juicio ampliado a las parcelas precedentemente descritas en esta sentencia, este tribunal tiene a bien rechazar en todas sus partes las indicadas demandas en nulidad de deslinde de la Parcela núm. 67-B-7, D. C. núm. 11/3ra, Higüey, por improcedentes, conforme los motivos dados en esta sentencia, consecuentemente: 1.- Rechaza los recursos de apelación y las conclusiones de fondo vertidas por los abogados: a) Dr. Roger Antonio Vittini Méndez, en representación de los señores Pedro Rijo Castillo, Pantaleón Santana Lizardo, Eusebio Castro Rijo y compartes, todas identificadas en otras partes esta sentencia; b) del Dr. Norberto A. Mercedes R., Licdo. Solís Rijo Carpio y Dr. José Menelo Núñez, por sí y en representación del Dr. Santiago Sosa Castillo, quienes a su vez actúan en representación de los señores Santo Rijo Castillo y Juan Martínez Castro, recurrentes; c) La Licda. Rosa Díaz Chalas, en representación de la razón social La Mayorquina Grullón & Ramiro, S. A.; d) de los Licdos. Samuel Pereyra Rojas y Pedro Jacobo, en representación de la Inmobiliaria C. H. T., S. A.; e) del Dr. Marino Esteban Santiago Brito, en representación de la Compañía Bienes Raíces Vanessa, C. por A.; f) de los Licdos. Mary Ann López Mena y Lucas Guzmán López, en representación del Banco Dominicano del Progreso, S. A. (Banco Múltiple); g) de los Licdos. Jesús Manuel Muñoz Joaquín y Rafael Bueno Núñez, en representación de los señores Andy Castillo Andújar, Moisés Castillo Andújar y Jacinto Castillo, quienes tienen como abogados apoderados y constituidos especiales, vertidas en la audiencia de fecha 4 de marzo del año 2013, por improcedentes, conforme a los motivos de esta sentencia; h) Licda. Elizabeth Luzón por sí y el Dr. Juan Bautista Luzón Martínez, en representación del señor José Francisco Rodríguez; **Octavo:** Mantiene con todos sus efectos y valor jurídico la Resolución de fecha 5 de marzo de 1979, dictada por este Tribunal Superior de Tierras, que aprueba los trabajos de deslinde practicados por los señores Leonte Bernard Vásquez y Máximo Bernard Vásquez en relación con la Parcela núm. 67-B-7, Distrito Catastral núm. 11/3ra Higüey, así como el Certificado de Título núm. 90-156 que ampara los derechos de propiedad a favor de la compañía El Faro del Este, SRL., (anterior C. por A.), sobre la indicada parcela; **Noveno:** Declara la nulidad total de la Resolución de fecha 11 de abril del año 1994 dictada por este Tribunal Superior de Tierras que aprueba los trabajos de deslinde correspondientes a las parcelas resultantes números 67-B-162 a la 67-B-172, por encontrarse superpuestas con la parcela 67-B-7, todas del mismo Distrito Catastral 11/3ra., Higüey, así como los Certificados de Títulos que las sustentan núms. 94-183, libro 0069, folio 024; 94-184, libro 0069, folio 025; 94-185, libro 69, folio 026; 94-186, libro 0069, folio 027; 94-187, libro 0069, folio 023; 94-188, libro 0069, folio 29; 94-189, libro 0069, folio 31; 94-190, libro 0069, folio 32; 94-191, libro 0069, folio 33; 94-192, libro 0069, folio 34; 94-193, libro 0069, folio 035, respectivamente. Ordenándose la restitución de las constancias anotadas a favor de los titulares registrales, conforme el Registro complementario del Registro de Títulos de Higüey; **Décimo:** Declara, la nulidad total de las Resoluciones de aprobación de deslindes siguientes: a) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 12 de enero de 1995, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-165-A, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. del municipio de Higüey; b) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 19 de agosto de 1998, que aprobó el deslinde de la Parcela núm.

67-B-165-A-2, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. del municipio de Higüey; c) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha 17 de octubre de 1997 que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-168-B-Ref., del Distrito Catastral núm. 11/3ra. de Higüey; d) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 26 de noviembre de 1996, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-165-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; e) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 9 de octubre del año 1996, se aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-171-A, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; f) Resolución dictada por el Tribunal Superior de fecha 22 de abril de 1998, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-162-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; g) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 11 de enero de 1995, que aprobó el deslinde de la parcela núm. 67-B-167-A del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; h) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha 19 de agosto del año 1998, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-165-A-1 del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; i) Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 23 de junio del año 1997, que aprobó el deslinde de la Parcela núm. 67-B-167-C, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; **Décimo Primero:** Cancela los Certificados de Títulos que amparan las parcelas descritas en el ordinal decimo, literales a) á la i) Ordenándose la restitución de las constancias anotadas a favor de los titulares registrales, conforme al Registro Complementario del Registro de Títulos de Higüey; **Décimo Segundo:** Declara Nulas las designaciones catastrales que resultaron parcelas aprobadas mediante las decisiones números 3 y 012 dictadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 4 de marzo del 2004, revisadas y confirmadas en fecha 11 de marzo del 2005 y 15 de diciembre del 2006, por el Tribunal Superior de Tierras mediante las cuales fueron aprobados los trabajos de deslinde de la Parcela núm. 67-B-168-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., del municipio de Higüey; por encontrarse superpuestas, conforme los motivos de esta sentencia ordenando la restitución de constancia anotada a favor de los titulares registrales, conforme al Registro Complementario del Registro de Títulos de Higüey; **Décimo Tercero:** Declara nulas las designaciones catastrales que resultaron 67-B-171-B; 67-B-166-A-B-C-D-E-F; 67-B-168-A; 67-B-167-B y 67-B-171-B, todas del Distrito Catastral núm. 11/3ra., Higüey, superpuestas, según se evidenció en el expediente, cuyos datos específicos de números de Certificados de Títulos no fueron aportados, que procede ordenar al Registro de Títulos de Higüey ejecutar conforme sus Registros Complementarios; **Décimo Cuarto:** Ordena el desglose de los siguientes documentos, según inventarios de depósito, por carecer de utilidad mantenerlos en este expediente: 1. Certificado de Título núm. 90-156, que ampara el derecho de propiedad de la Compañía El Faro del Este, C. por A., sobre la Parcela núm. 67-B-7, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., de Higüey, expedido por el Registro de Títulos de El Seibo, en fecha 29 del mes de junio del 1990; 2. Constancia anotada en el Certificado de Título núm. 71-5, que ampara el derecho de propiedad de la señora Sixta Rodríguez Melo, sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B del Distrito Catastral núm. 11/3ra., de Higüey; 3. Constancia anotada en el Certificado de Título núm. 71-5, que ampara el derecho de propiedad del señor Marino Jiménez sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. de Higüey; 4. Constancia anotada en el Certificado de Título núm. 71-5, que ampara el derecho de propiedad del señor Pablo Lugo, sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., de Higüey; 5. Constancia anotada en el Certificado de Título núm. 71-5, que ampara el derecho de propiedad del señor Lauterio Melo, sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B, del Distrito Catastral núm. 11/3ra., de Higüey; **Décimo Quinto:** Compensa pura y simplemente las costas del proceso por virtud de las disposiciones del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, derecho supletorio en esta materia conforme dispone el artículo 3, párrafo II y Principio General núm. VIII de nuestra normativa, por haber sucumbido recíprocamente todas las partes en juicio, los recurrentes en cuanto a sus pretensiones principales y los recurridos en cuanto a sus conclusiones incidentales; **Décimo Sexto:** Ordena al Registro de Títulos de Higüey levantar inscripciones de litis que pesen sobre la Parcela núm. 67-B-7, Distrito Catastral núm. 11-3ra., Higüey, relacionadas con el presente proceso, registrados a favor de la razón social Faro del Este; **Décimo Séptimo:** Ordena la notificación de la presente sentencia a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente para los fines de eliminar del Sistema Cartográfico Nacional las designaciones catastrales anuladas”;

Considerando, que en su memorial de casación la recurrente invoca contra la sentencia impugnada los

siguientes medios: **“Primer Medio:** Violación a los artículos 51 y 110 de la Constitución de la República Dominicana; **Segundo Medio:** Falta de base legal, atendiendo a lo que establece los artículos 2268 y 2269 del Código Civil Dominicano; **Tercer Medio:** Violación del artículo 68 de la Constitución de la República Dominicana”;

En cuanto a la solicitud de fusión de expedientes

Considerando, que en la audiencia celebrada para conocer el presente recurso de casación esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 14 de agosto de 2018, la parte recurrida, El Faro del Este, C. por A., solicitó la fusión del presente expediente, con el expediente núm. 2014-5027; que una vez analizada dicha solicitud, es preciso indicar, que si bien es cierto que los expedientes cuya fusión se solicitan tratan sobre el mismo asunto, entre la misma sentencia, respecto al mismo recurrido, también es cierto, que los recursos están dirigidos por recurrentes en casación diferentes, con derechos, medios y argumentos distintos; los cuales están sujetos a trámites y plazos inherentes a cada uno, conforme a la Ley sobre Procedimiento de Casación, por tanto al ser la medida solicitada una medida administrativa, procede rechazar dicha solicitud, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

En cuanto al medio de inadmisión del recurso y al escrito de oposición a intervención voluntaria.

Considerando, que los co-recurridos señores Leonte Bernard Pichardo, Flérida Pichardo de Bernard, Genoveva Bernard Pichardo, Mercedes Bernard Pichardo y Francina Bernard Pichardo, a través de sus abogados apoderados presentan en primer término conclusiones principales en el sentido de que el presente recurso de casación sea declarado inadmisibles, sosteniendo que en virtud de la indivisibilidad del objeto del litigio, obliga a la recurrente en caso de pluralidad de partes, como el caso a llamar en la instancia a todas las partes, de no hacerlo como al efecto no lo hizo la recurrente, la sanción, es la inadmisibilidad el recurso;

Considerando, que agregan además Los citados recurridos, en sustento a su inadmisibilidad, que los señores Leonte Bernard Pichardo, Flérida Pichardo de Bernard, Genoveva Bernard Pichardo, Mercedes Bernard Pichardo y Francina Bernard Pichardo, así como La Mayorquina Grullón & Ramiro S. A., figuraron tanto en primer grado como en apelación como partes conjuntamente con otras partes más en el proceso, formulando conclusiones incidentales y al fondo, sin embargo, en el memorial de casación y auto de admisión del recurso, se puede constatar que no fue dirigido dicho recurso contra los señores Leonte Bernard Pichardo, Flérida Pichardo de Bernard, Genoveva Bernard Pichardo, Mercedes Bernard Pichardo y Francina Bernard Pichardo, lo que resulta violatorio a la disposición del artículo 6 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, que dispone lo siguiente; “En vista del memorial de casación, el Presidente proveerá auto mediante el cual se autorizará el emplazamiento de la parte contra quien se dirige el recurso...”; que además dichos recurridos presentan oposición a la intervención voluntaria interpuesta dentro del presente recurso de casación por el Banco Dominicano del Progreso, S. A., solicitando dichos impetrantes, de manera principal, que la misma sea declarada imponderable al tratarse de una intervención voluntaria accesoria que para ser ponderable debe cumplir con las exigencias establecidas por los artículos 59, 60 y 61 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, lo que no fue cumplido en la especie por la interviniente y que cuanto al pedimento subsidiario de inadmisibilidad dichos impetrantes alegan que, en la especie, se impone el pronunciamiento de inadmisión, ya que al examinarse los méritos de la intervención se puede observar que dichos co-recurridos no fueron incluidos en la misma, lo que constituye una irregularidad de procedimiento que debe conducir a que dicha intervención resulte inadmisibles respecto a todas las partes;

Considerando, que con respecto al pedimento de inadmisibilidad del recurso propuesto por los recurridos, porque no fueron emplazados, al examinar el expediente abierto en ocasión del presente recurso de casación, se advierte la falsedad de este argumento, ya que en dicho expediente reposa el Acto núm. 946/2014, de fecha 29 de octubre de 2014, instrumentado por el ministerial Juan Ramón Custodio, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, mediante el cual los hoy impetrantes señores Leonte Bernard Pichardo, Flérida Pichardo de Bernard, Genoveva Bernard Pichardo, Mercedes Bernard Pichardo y

Francina Bernard Pichardo, fueron debidamente emplazados por los hoy recurrentes para comparecer ante la Suprema Corte de Justicia en el presente recurso de casación y prueba de ello es que dichos impetrantes constituyeron abogados y presentaron su memorial de defensa en respuesta a dicho recurso, por tales razones, procede rechazar este pedimento de inadmisibilidad, sin que tenga que hacerse constar en el dispositivo de la presente sentencia;

Considerando, que en cuanto al pedimento de dichos co-recorridos de que la intervención voluntaria propuesta por el Banco Dominicano del Progreso, S. A., por medio de la cual se adhiere al recurso principal, sea declarada imponderable porque no fue realizada siguiendo la forma establecida por los artículos 57 al 61 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, al examinar este pedimento, así como los textos legales que regulan la demanda en intervención en casación se advierte, que la misma fue interpuesta siguiendo la forma dispuesta por el indicado artículo 57, esto es mediante el depósito de dicho escrito de intervención ante la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia, lo que indica que la interviniente dio estricto cumplimiento a la formalidad que estaba a su cargo y por tanto cualquier omisión que pueda identificarse en dicho procedimiento no le puede ser imputada ni puede constituir una razón válida para que su demanda en intervención resulte imponderable como pretenden los impetrantes, máxime cuando en la especie se observa que dichos impetrantes no han sufrido ninguna lesión a su derecho de defensa y prueba de ello es que están presentando un escrito de oposición con respecto a dicha intervención, así como también debe tomarse en cuenta que, en la especie, la interviniente cumple con la condición esencial para que una intervención sea admisible, como lo es el hecho de haber sido parte en el proceso ante los jueces del fondo y que resultó perjudicada con esta decisión, lo que indica que tiene un interés no solamente conexo, sino también indivisible con los hoy recurrentes; por tales razones esta Tercera Sala entiende procedente ponderar en su momento los méritos de dicha intervención, y por vía de consecuencia, se rechaza este pedimento;

Considerando, que en cuanto a lo planteado por los impetrantes de que la intervención sea declarada imponderable o inadmisibile, porque no fueron incluidos dentro de la misma por la interviniente, al examinar este planteamiento esta Tercera Sala, entiende que el mismo carece de fundamento, ya que, si bien es cierto, que la demanda en intervención solo le fue notificada por la interviniente a la co-recorrida El Faro del Este, SRL. mediante acto de fecha 29 de agosto de 2015, antes citado, del cual dan constancia los propios impetrantes, no menos cierto es que esta omisión no les causó ningún agravio ni les impidió ejercer oportunamente sus medios de defensa en contra de dicha intervención, razón suficiente para rechazar este pedimento, sin que esta decisión tenga que hacerse constar en el dispositivo de la presente sentencia; por lo que esta Tercera Sala se encuentra habilitada para proceder en primer término a examinar los medios del recurso de casación y posteriormente los de la intervención voluntaria presentada en el caso;

En cuanto a los medios de casación

Considerando, que en el desarrollo de sus tres medios, los cuales se reúnen para su estudio por su escaso contenido ponderable, la recurrente alega en síntesis lo siguiente: “que la sentencia impugnada incurrió en la violación de los artículos 51 y 110 de la Constitución Dominicana, al anular y dejar en un limbo jurídico un derecho de propiedad legítimamente adquirido, por parte de la Mallorquina Grullón & Ramiro, S.A., toda vez que esta entidad compró e hizo los trámites legales para traspasar sus derechos dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B-168, del Distrito Catastral 11/3era., parte de Higüey, obteniendo primero la Constancia Anotada núm. 94-189, de fecha de 6 de septiembre del año 1996, expedida por el Registro de Título de El Seibo, sin ningún tipo de inscripción al dorso, tal como se puede observar en la copia SIRCEA, así como otros documentos depositados, lo que se suponía tenía la garantía absoluta del Estado, por haber cumplido con los principios de legalidad y legitimidad; que la sentencia recurrida establece en el considerando de la pág. 97, la falta de posesión material de La Mallorquina Grullón & Ramiro, S.A., que en su momento si tomó posesión del terreno y plantó los hitos correspondientes...; que le fue violado su derecho de defensa al no ser debatidas o tomadas en cuentas las pruebas aportadas por ellos, al momento de dictarse la sentencia recurrida”;

Considerando, que a los fines de valorar los agravios que se reúnen para su estudio, por su estrecha

vinculación, es preciso transcribir lo establecido por la decisión impugnada, que a saber es lo siguiente: “que al valorar las documentaciones que sustentaron el procedimiento de deslinde por la parte demandante originaria y actuales recurrentes (alegada violación de las reglas de publicidad, deslinde sin posesión, sustentado en un título cancelado), después de estudiar el expediente se evidencia que la parte demandante no aportó ninguna prueba de que los trabajos se hubiesen realizado en violación a la norma vigente en ese momento, sino que según se evidencia en el expediente, se realizaron los correspondientes trámites por ante el Tribunal Superior de Tierras conforme la instancia contrato que reposa, la debida autorización, la validación de los trabajos por parte del órgano técnico, en ese entonces la Dirección General de Mensuras Catastrales y la subsiguiente aprobación por parte del mismo tribunal; que en cuanto a las medidas de publicidad, conforme el artículo 216 de la Ley núm. 1542-47 de Registro de Tierras establecía que si en el curso del deslinde el asunto se tornaba litigioso debía apoderarse un juez de primer grado para su conocimiento y fallo, consecuentemente, el deslinde en su esencia era de carácter administrativo y solo de forma excepcional se controvertía, no advirtiéndose en el expediente ninguna documentación que evidenciara alguna oposición, advertencia o requerimiento que denotara controversia y así también se verifica en el historial de los terrenos”;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada no se advierte ninguno de los vicios invocados por la recurrente en los referidos medios reunidos que se examinan, sino todo lo contrario, los jueces del Tribunal Superior de Tierras tras valorar ampliamente todos los elementos probatorios sometidos al debate, especialmente el historial de dicha parcela y el informe técnico levantado al efecto, reflejaron que el deslinde practicado por los causantes de la hoy recurrida, señores Bernard Vásquez, en la indicada Parcela núm. 67-B y que fuera aprobado mediante la Resolución de fecha 5 de marzo de 1979 del Tribunal Superior de Tierras, fue realizado cumpliendo todas las formalidades técnicas y las medidas de publicidad requeridas por la ley que rige la materia y que en el momento en que fuera aprobado no se advirtió ninguna documentación que evidenciara oposición o controversia por parte de los hoy recurrentes que lo pudiera convertir en litigioso, por lo que se aprobó de manera administrativa según lo permitía el indicado artículo 216 de la entonces vigente Ley de Registro de Tierras; que en consecuencia, y luego de advertir lo que manifestaron en su sentencia los Jueces a-quo, en el sentido de que: “Bajo el imperio de la normativa anterior ni de la actual, se impide al titular de derechos materializar el deslinde de sus terrenos por causa de ocupaciones ilegítimas y más aun cuando de conformidad con el historial levantado por el Registro de Títulos de El Seibo, de fecha 26 de septiembre del año 1980, ninguna de las personas que apoderaron inicialmente al tribunal en nulidad de deslinde figuran con derechos registrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 67-B, D. C. 11/3ra. de Higüey, adicional a que nadie puede alegar derecho de posesión frente a terrenos registrados, y al no tener tales derechos, tampoco ostentaron la calidad de colindantes”, resulta atinado y apegado al derecho que dichos jueces concluyeran que la demanda en nulidad de deslinde intentada por los hoy recurrentes debía ser rechazada, máxime cuando dichos jueces de manera incuestionable pudieron comprobar basado en el informe técnico realizado por el órgano competente, que los posteriores deslindes practicados por dichos recurrentes y aprobados por la Resolución de fecha 11 de abril de 1994, “se encuentran técnicamente superpuestos con la parcela 67-B-7, todas del Distrito Catastral 11 3ra de Higüey y que por tanto las parcelas resultantes de esos deslindes devienen en nulas, al igual que la resolución que las aprueba y los Certificados de Títulos que las sustentan”;

En cuanto a la intervención voluntaria del Banco de Progreso Dominicano, S.A., en su calidad de continuador jurídico del Banco Metropolitano, S.A.

Considerando, que antes de pronunciar el dispositivo de la presente sentencia esta Tercera Sala entiende procedente referirse a la instancia de intervención voluntaria que figura en el expediente que nos ocupa, suscrita por los abogados Licdos. Salvador Catrain y Tulio Enrique Mella Tavárez, en representación de la interviniente voluntaria, Banco Dominicano del Progreso, S. A., en la que se alega en síntesis lo siguiente: “Que la Parcela núm. 67-B-164 D. C. 11/3ra. Parte de Higüey, perteneciente en principio a los señores Julio Rolffot y Arnulfo Rolffot, pasó a ser propiedad de la exponente debido al incumplimiento de pago de los referidos señores, quienes dieron en garantía hipotecaria la indicada parcela, resultando luego por efecto del procedimiento de embargo inmobiliario adjudicatario y titular de derechos y por tanto entiende que tiene la condición de tercer adquirente

de buena fe, elemento éste que no fue considerado por el tribunal al anular la parcela de su propiedad”;

Considerando, que se advierte que la hoy interviniente fue parte recurrente en la sentencia objeto de este recurso, sin embargo, no consta en los documentos depositados ante esta Tercera Sala que haya recurrido en casación la sentencia que ha sido objeto de examen, por ende, entendemos que es de lugar el examen de la presente intervención voluntaria, como accesoria del recurso de casación que nos ocupa;

Considerando, que tras ponderar la intervención de que se trata, se advierte que dicha intervención gira en torno a los mismos causales y argumentos expuestos por la recurrente en el presente recurso, los cuales ya han sido objeto de examen, por lo que para no reiterar las consideraciones manifestadas por esta Tercera Sala, se procede a extender las mismas como respuesta de rechazo para los alegatos propuestos por la interviniente, con excepción del argumento que la impetrante externa para pretender justificar su intervención, basado en su alegada condición de tercer adquirente de buena fe de la Parcela núm. 67-B-164 del D. C. 11/3ra. de Higüey y que según la misma no fue tomado en cuenta por el Tribunal Superior de Tierras;

Considerando, que tras ser examinado este aspecto, cabe señalar que el Tribunal Superior de Tierras estableció en su sentencia las conclusiones de esta parte en el proceso, que luego en las motivaciones para justificar el rechazo del recurso de apelación, dicho tribunal unificó los recursos y petitorios que giraban en torno a la nulidad del deslinde de la Parcela núm. 67-B- del D. C. 11/3ra parte de Higüey, estableciendo como razonamiento central, el cual a nuestro entender es trascendental para responder dichos recursos, incluyendo el interpuesto por quien figura como interviniente en esta instancia: *“Que los deslindes practicados y que resultaron como Parcelas que iban de las Parcelas núms. 67-B-162 a la 67-B-172 todos estaban superpuestos sobre la Parcela núm. 67-B, la cual se había deslindado aproximadamente con tres lustros de anterioridad”*; valoración ésta arrojada por el informe técnico emitido por la Dirección General de Mensuras Catastrales, órgano competente para esta investigación, rendido en fecha 2 de marzo de 2007;

Considerando, que a fin de respaldar las consideraciones manifestadas por el Tribunal a-quo esta Tercera Sala entiende oportuno establecer lo siguiente: Que el Sistema Registral Dominicano descansa en dos aspectos esenciales: el primero, la especialidad técnica que tiene que ver con la materialidad geodésica catastral, lo que le da la ubicación correspondiente a una designación catastral que permite su individualización; y el segundo, un sistema de registro y publicidad que permite dotar de oponibilidad e imprescriptibilidad los derechos que se inscriben; la combinación de estos aspectos hacen al método tabular de asientos efectivo, en conclusión, cuando cada parcela por estar individualizada se hace sus correspondientes anotaciones en su libro de registro, base del Certificado de Título, tenemos que el sistema de registro se debe corresponder con la certeza y existencia técnica catastral de la parcela;

Considerando, que en consecuencia, cuando existe un Certificado de Título que ampara una parcela sin sustentación técnica, no es posible sostener la protección de aquel que haya adquirido, poco importa que lo haya hecho de buena fe, pues mantener Certificados de Título en esas condiciones, desvirtuaría el sistema de garantías registral y conduciría al quebrantamiento de la seguridad jurídica, ya que se estaría creando situaciones jurídicas sobre objetos que carecen de certeza material;

Considerando, que por tales razones, la base de oponibilidad y publicidad registral tiene sentido, para que a todo aquel que adquiera al amparo del sistema registral, no se le opongán derechos que no estén previamente inscritos, pero, de esto debe entenderse, que esta confianza y credibilidad del sistema tabular de inscripciones, es a condición de que el inmueble técnicamente no tenga defectos, y que catastralmente exista, dado que lo técnico en esta materia es lo aprensible, ubicable, con una superficie cierta; que cuando no es así y por el contrario, ocurre que la sustentación técnica se superpone en otra previamente existente, entonces no es procedente mantener la protección de operaciones jurídicas pactadas en esas condiciones, como ocurre en la especie, en el caso de los hoy recurrentes y de la interviniente voluntaria y por tales razones no es posible que puedan triunfar en sus pretensiones, sino que, por el contrario, justifica que tal como se ha dicho precedentemente sea rechazado el presente recurso de casación, así como el fondo de la intervención que comentamos y validar en todas sus partes la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas, lo que aplica en la especie y así ha sido solicitado por la parte co-recurrida El Faro del Este, SRL, sin embargo, en cuanto a los co-recurridos Leonte Bernard Pichardo y Francina Bernard Pichardo, esta Tercera Sala entiende que no procede acoger este pedimento, sino que en vista de lo previsto por el numeral 1) del indicado texto y por el hecho de que dichos co-recurridos sucumbieron en sus pedimentos de inadmisibilidad propuestos en contra del recurso principal y de la intervención voluntaria, se considera procedente ordenar que las costas sean compensadas;

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por La Mallorquina Grullón& Ramiro, S.A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 14 de agosto de 2014, en relación con las Parcelas núms. 67-B, 67 B-7 y 67-B-162 a 67-B-172, del Distrito Catastral núm. 11/3ra. parte del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, así como también, las Parcelas derivadas núms. 67-B-162-B; 67-B-165-A; 67-B-165-A-1; 67-B-165-A-2; 67-B-165-B; 67-B-A-1; 67-B-16-2; 67-B-166-A, B, C, D y F; 67-B-167-A, B, C y D; 67-B-168-Refundida; 67-B-171-A y B; 67-B-166-A, B, C y D; 67-B-165-A y sus mejoras, del mismo Distrito Catastral, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a los recurrentes y a la interviniente voluntaria al pago de las costas procesales y las distrae en provecho del Dr. Juan Manuel Pellerano Gómez y Lic. Gregorio G. Rodríguez Alberti, abogados de la parte co-recurrida El Faro del Este, S. R. L; Tercero: Ordena que las costas sean compensadas con respecto a los co-recurridos Leonte Bernard Pichardo, Fléida Pichardo de Bernard, Genoveva Bernard Pichardo, Mercedes Bernard Pichardo y Francina Bernad Pichardo;

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 20 de febrero de 2019, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.